

Raadsvoorstel

Waalre, 9 maart 2021

Vergaderdatum	: 13 april 2021
Voorstelnummer	: 2021-21
Zaaknummer	: 155418
Portefeuillehouder	: Jan van Burgsteden
Naam opsteller	: F. Niessen
Naam voorstel	: Voorstel tot instemmen kaders en inrichtingsvisie landgoed Gildebosch.
Grondslag raadsbesluit	: Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Op verzoek wil zij daarbij vooraf een separate behandeling waar zij kaders kan stellen.

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van het resultaat van het mediatontraject;
2. In te stemmen met de inrichtingsvisie voor de realisatie van een landgoed aan de rand Waalre-dorp;
3. Het college opdracht te geven de kaders vast te leggen in overeenkomsten;
4. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan en daarbij gezien het doorlopen traject de fase van het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan.

Onderwerp

Landgoed Gildebosch.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het resultaat van het mediatontraject;
2. In te stemmen met de inrichtingsvisie voor de realisatie van een landgoed aan de rand Waalre-dorp;
3. Het college opdracht te geven de kaders vast te leggen in overeenkomsten;
4. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan en daarbij gezien het doorlopen traject de fase van het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan.

Inleiding

Begin 2018 heeft een projectontwikkelaar een formeel verzoek ingediend om aan de rand van de kern Waalre-dorp een landgoed te ontwikkelen. Behalve de realisatie van 2 nieuwe woningen betreft het initiatief ook de realisatie van nieuwe natuur, nieuwe wandelpaden, het openstellen van het landgoed en herinrichting van een oude stortlocatie. Naar aanleiding van de behandeling van het project in uw gemeenteraad in 2019 is er een mediatontraject opgestart tussen projectontwikkelaar van het landgoed (partij genaamd Gildebosch), de insprekers (gebundeld in initiatief genaamd Gildewoud) en Natuurmonumenten. Recent hebben deze partijen onderling een akkoord bereikt over het plan. Voorliggend raadsvoorstel gaat over dit bereikte akkoord en het opnieuw aan u voorleggen van een aangepaste inrichtingsvisie.

Beoogd resultaat

Kennisnemen van het bereikte akkoord tussen Gildewoud en Gildebosch, instemmen met de aangepaste inrichtingsvisie en groen licht geven voor de verder uitwerking van het vervolgtraject.

Argumenten

1.1 De mediatongesprekken de basis vormen voor een aangepast plan

Op 15 januari 2019 en 12 maart 2019 is de toenmalige inrichtingsvisie van landgoed Gildebosch oordeelsvormend in uw gemeenteraad behandeld. Naar aanleiding van deze behandeling heeft de toenmalige wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling na afloop van deze vergadering het initiatief genomen tot een mediatontraject tussen de projectontwikkelaar van het landgoed (partij genaamd Gildebosch), de insprekers (gebundeld in initiatief genaamd Gildewoud) en Natuurmonumenten. Onlangs, op 22 februari jongstleden, hebben partijen een akkoord bereikt. Om diverse redenen heeft een akkoord op zich laten wachten. Ten eerste moest er een partij gevonden worden die geschikt was voor deze opdracht, daarna is veel tijd geïnvesteerd in kennis, standpunten en intenties van partijen. Ook heeft het mediatontraject een tijd stil gelegen vanwege beperkingen ivm corona alsmede is een van de mediators weggevallen ivm gezondheidsklachten. Het akkoord heeft geleid tot een nieuw voorliggend inrichtingsplan. De partijen zullen zelf

tijdens de oordeelsvormende vergadering gebruik maken het spreekrecht en kort hun bevindingen van het mediatontraject aan u presenteren.

2.1 Voorgestelde ontwikkeling is passend binnen het beleid

Net als het oorspronkelijke plan is dit nieuwe plan welke uitgaat van een iets andere situering van de woningen, een minder groot ven, kleiner landgoedpad maar vooral andere ontwikkelaar en beheerder van de natuur (Gildewoud gaat namelijk de aanleg én het beheer en onderhoud van de natuur voor haar rekening nemen) passend in het gemeentelijk beleid en passend in het gebied. Ander belangrijk verschil met het oorspronkelijke plan is dat door de verkoop van de grond waar de natuur op zal worden gerealiseerd potentiële kopers van de woningen niet langer hun gronden kunnen rangschikken onder de Natuurschoonwet en daar dus ook geen fiscale voordelen meer van kunnen genieten.

Om te beoordelen of dit plan passend is in het gebied is gekeken naar het gemeentelijk beleid en provinciaal beleid wat daar aan ten grondslag ligt. Uit de door uw raad vastgestelde Structuurvisie en Gebiedsvisie Westrand Waalre kan worden opgemaakt dat er in het gebied ruimte is voor de realisatie van landgoederen. Er wordt gesproken over een landgoederenzone. Daar doen partijen nu een beroep op. De aangepaste inrichtingsvisie voldoet voor zover bekend aan de interim omgevingsverordening Ruimte maar is nog niet met de provincie besproken. De vorige versie, die niet heel erg verschilt van de nieuwe, is dat wel. Daar gaf de provincie van aan akkoord te zijn, maar zij gaf wel aandachtspunten mee in de verdere uitwerking zoals bijvoorbeeld het inzichtelijk maken van het voorgestelde ven op de stortlocatie en de natuur. Alvorens te investeren in dure onderzoeken willen partijen eerst van uw raad horen dat u zich kunt vinden in de gepresenteerde inrichtingsschets.

De inrichtingsschets is opgesteld door een landschapsarchitect welke uitvoerig naar het gebied heeft gekeken. De historie van het gebied met de oude kleinschalige verkaveling en verdwenen paden vormt de basis van het plan. Doel is dit weer terug te brengen. Het coulisselandschap rond Waalre dorp wordt daarbij versterkt.

2.2 Er met de landgoedontwikkeling ook overheids-/ gemeentedoelen worden gerealiseerd

De landgoedontwikkeling bestaat naast de realisatie van 2 nieuwe woningen uit de realisatie van een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe natuur. Eigenlijk wordt alles (het gehele landgoed van 10Ha) natuur uitgezonderd de nieuwe woningen zelf. Het landgoed zelf ligt buiten de grenzen van het NatuurNetwerk Brabant (NNB, de beleidsmatig aangewezen grens waarbinnen in ieder geval natuur moet worden gerealiseerd) maar grenst hier wel aan. Er zal worden geprobeerd zoveel natuur als mogelijk als NNB te bestempelen, daarover zal nog met de Provincie gesproken moeten worden.

Opzet is dat de woningen volledig moeten opgaan en onderdeel zijn van de natuur. Een traditionele tuin is hier niet aan de orde. Doel is dit ook te waarborgen in een nog op te stellen bestemmingsplan én beheersovereenkomsten. Ook worden nieuwe wandelpaden gerealiseerd en wordt het landgoed opengesteld. Dit wordt op dezelfde wijze vastgelegd. Het biedt kansen voor de inwoners van Waalre-dorp die dit kunnen gebruiken als mooi wandel ommetje.

Onder een deel van de 10 Ha waar het landgoed op is voorzien heeft in het verleden een particuliere puinstort gezeten (let op! Dit is geen vuilstort in de zin van huis tuin en keukenafval en daarmee mogelijk gepaard gaande mogelijke stortgassen). Het plan

voorziet in het beter afdekken van dit puin met de grond die vrijkomt uit het voorgestelde ven. Bovenop de puinstort delen zal dan natuur worden ontwikkeld en nooit meer worden geploegd. Er zal geen bebouwing bovenop de contouren van de puinstort worden gesitueerd.

Uiteindelijk zullen partijen voor de locatie ook een hergebruiksplan moeten indienen bij het bevoegd gezag (provincie) welke eveneens akkoord zal moeten gaan.

2.3 Duurzaamheid hoog in het vaandel staat

Het plan bestaat uit de realisatie van een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe natuur. Daarnaast wordt gestreefd naar het herstel van het oude kleinschalige landschap met daarop paden. Voorgestelde inrichting is voor vogels en kleine zoogdieren bijzonder aantrekkelijk. Gesteld kan dan ook worden dat de hele ontwikkeling de biodiversiteit ten goede komt.

Behalve nieuwe natuur voorziet het plan in de aanleg van 2 nieuwe woningen met bijgebouwen. Dit zullen duurzame woningen worden, uitgevoerd in duurzame materialen waarbij de gemeente strenge duurzaamheidseisen oplegt (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8). Dit zal ook in een nog nader op te stellen anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar worden vastgelegd.

2.4 Met dit plan verdere investeringen in het Dommeldal mogelijk worden gemaakt

Zoals eerder omschreven is Natuurmonumenten de huidige eigenaar van de gronden. Zij zijn eigenaar geworden van de deze gronden als onderdeel van een grote grondruil in het verleden. Omdat er op het perceel geen natuurdoelstelling (NNB begrenzing) is gelegen beschouwd zij dit perceel als ruilgrond. De opbrengst die zij hieruit genereert wil zij investeren in Natuurontwikkeling in het Dommeldal. Natuurmonumenten heeft al eerder geprobeerd het betreffende perceel te verkopen. Dit is niet gelukt omdat de aanwezigheid van een stortlichaam een belemmering bleek te zijn. Ook in de kavelruil Dommeldal de Hogt heeft Natuurmonumenten het perceel proberen in te brengen. Ook daar was geen belangstelling door agrariërs om het perceel in eigendom te krijgen in verband met de aanwezigheid van de stort. Momenteel verpacht Natuurmonumenten het perceel kortlopend aan een agrariër uit Waalre. Als de planologische wijziging doorgaat is de verkoop een feit en zal het agrarisch gebruik worden beëindigd.

3.1 Samengevat zijn de kaders die de gemeente voor dit landgoed hanteert:

- Er mogen maximaal 2 woningen met daarin maximaal 4 wooneenheden worden gerealiseerd (kader Verordening Ruimte);
- De woningen mogen maximaal 1.500 m³ inhoud hebben, exclusief bijgebouwen (kader Verordening Ruimte);
- De nieuwe woningen moeten voldoen aan de door de gemeente opgestelde duurzaamheidseisen welke door de initiatiefnemer ook moeten worden aangetoond (kader gemeente);
- De bijgebouwen mogen per woning maximaal 250m² groot zijn (kader gemeente);
- Het oude coulissen-landschap zoals dit vroeger was, wordt hersteld (kader gemeente);
- Het landgoed moet worden opengesteld middels de aanleg van wandelpaden die aansluiten op bestaande wandelpaden. Aan de vereisten van openstelling (Provincie/Natuurschoonwet) wordt voldaan. Maximaal 1 Ha mag afgesloten zijn

in verband met privacy bewoners. Verder dienen de paden gelijkmatig over het landgoed verdeeld te zijn. (kader Verordening Ruimte, kader gemeente);

- Het landgoed moet overwegend als natuur worden ingericht waarbij natuurwaarden voorop staan (kader gemeente);
- De afdeklaag van de vuilstort moet overal voldoende dik zijn (kader provincie en gemeente);
- Het te graven ven mag geen negatieve invloed hebben op de omliggende natuur (kader provincie en gemeente);
- Het te graven ven mag niet negatief interfereren met het stortlichaam (kader provincie en gemeente).

De genoemde kaders zijn niet vrijblijvend en zullen in overeenkomsten met de initiatiefnemer worden vastgelegd. Zie ook 'argumenten punt 3'.

Afspraken schriftelijk worden vastgelegd

Voorgesteld wordt om genoemde kaders in overeenkomsten vast te leggen (nog op te stellen) met de volgende inhoud;

- Anterieure overeenkomst;
 - Afdrachten voor het lokale en regionale fonds;
 - Planschade;
 - Dat alle inrichtingskosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn;
 - De door de gemeente opgelegde duurzaamheidseisen (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8));
 - Dat er maximaal 4 wooneenheden gerealiseerd mogen worden binnen 2 hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen elk max 1.500 m³ mogen zijn met bijgebouwen van max. 250 m².
- Overeenkomst inzake beheer en onderhoud;

Hierin wordt de openbaarheid en toegang tot het landgoed geregeld, net als het beheer en onderhoud. Ook het terugbrengen van het coulissen-landschap komt hierin terug.

De overeenkomsten worden zo opgesteld dat de bepalingen niet alleen gelden voor huidige eigenaren, maar ook voor toekomstige eigenaren.

4.1 De door uw raad vastgestelde uitgangspunten worden verwerkt in een bestemmingsplan wat vervolgens in procedure wordt gebracht

Omdat de uitgangspunten voor de ontwikkeling door uw raad zijn vastgesteld en het bestemmingsplan op basis van deze uitgangspunten wordt opgesteld, wordt voorgesteld om u alleen nog schriftelijk te informeren over de bestemmingsplanprocedure. Uiteraard het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden en wordt u gaandeweg het proces schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

Gezien het doorlopen traject in dit dossier en de intensieve mediaton (participatie) stellen wij voor het traject van de bestemmingsplanprocedure te verkorten met het laten vervallen van het extra inspraakmoment (lees het niet doorlopen van een procedure rond het voorontwerp bestemmingsplan. Na goedkeuring van uw raad op voorliggende aangepaste inrichtingsvisie is het voorstel na het opstellen bestemmingsplan direct een ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen.

Kantttekeningen

2.1 Het realiseren van een landgoed is geen doel op zich

De landgoedregeling is een middel om doelen te bereiken. Een middel waar de gemeente zich in de Structuurvisie en Gebiedsvisie Westrand Waalre positief over heeft uitgelaten middels het aanwijzen van een landgoederenzone. Het plan voorziet in een grote hoeveelheid nieuwe natuur en openstelling daarvan. Door de situering en beeldvorming van de woningen onderschikt te maken aan het landschap en natuur (bijgebouwen/hekwerken/traditionele tuinen zijn niet toegestaan) worden het weliswaar 2 kavels maar op een manier zoals we die in Waalre nog niet kennen. Op deze manier onderscheiden ze zich van de rest en krijg je een groen plan waar het landschap weer wordt hersteld zoals het heel vroeger was.

Het is in het nieuwe plan niet langer mogelijk voor toekomstige eigenaren van de woningen om fiscale voordelen van de NSW te genieten. Immers, de natuurgronden om de kavels heen behoren Gildewoud toe. Daarmee voldoen de kavels behorende bij de woningen niet aan de omvang van minimaal 5Ha uit de Natuurschoonwet.

Kosten en dekking

Alle kosten met betrekking tot de ontwikkeling van dit plan (onderzoekskosten, realisatiekosten) komen voor rekening van de ontwikkelende partijen. Voor het toevoegen van de woningen moeten de gebruikelijke afdrachten aan de gemeente gedaan worden ten behoeve van de in de nota kostenverhaal omschreven lokaal en regionaal fonds. Over de bouw van de woningen zullen leges moeten worden betaald door in dit geval Gildebosch. Gildewoud is verantwoordelijk voor de aanleg en beheer en onderhoud van de natuur. Onderling heeft Gildewoud daar dan weer afspraken over met Gildebosch over een financiële bijdrage. Voor de gemeente verandert daarin niets. Nog steeds zullen alle afspraken worden vastgelegd in de nog te ontwikkelen overeenkomsten tussen gemeente en partijen. Daarmee is de gemeente verzekerd van aanleg en onderhoud van de natuur én openstelling van het landgoed.

Duurzaamheid

Door de aanzienlijke hoeveelheid natuurontwikkeling komt het hele plan de biodiversiteit ten goede.

Behalve nieuwe natuur voorziet het plan in de aanleg van 2 nieuwe woningen met bijgebouwen. Dit zullen duurzame woningen worden, uitgevoerd in duurzame materialen waarbij de gemeente strenge duurzaamheidseisen oplegt (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8)). Dit zal ook in een nog op te stellen anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar worden vastgelegd.

Burgerparticipatie

Na het doorlopen van een mediatontraject ligt er nu een plan voor waar brede consensus over is. Bij vereniging Gildewoud zijn momenteel zo'n 50 leden aangesloten. Na akkoord van uw raad op de inrichtingsvisie zal het bestemmingsplan worden uitgewerkt en ter visie worden gelegd. Een ieder is dan nog in de gelegenheid te reageren op het plan.

Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 30 maart aanstaande zullen partijen zelf hun ervaringen van het mediatontraject met u delen.

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing

Communicatie

Het plan is in het verleden veelvuldig in de publiciteit geweest. Voorgesteld wordt ten tijde van behandeling van voorliggend voorstel in uw gemeenteraad een gezamenlijk persbericht uit te doen over het bereikte akkoord / succesvol afronden van het mediatontraject.

Na een positief besluit van uw raad wordt gestart met opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, anterieure overeenkomst en benodigde onderzoeken. Als deze akkoord zijn bevonden wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Kernboodschap

In een door gemeente gefaciliteerd mediatonproces hebben de initiatiefnemers van de stichting Gildewoud en projectontwikkelaar van landgoed Gildebosch onlangs een akkoord bereikt over de inrichting van het gebied. Op dinsdagavond 30 maart ligt deze aangepaste visie oordeelsvormend voor in de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad akkoord is zal worden gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Later dit jaar kan dan de ruimtelijke procedure worden opgestart.

Vervolgprocedure en planning

- 30 maart; oordeelsvormende vergadering over aangepaste inrichtingsvisie;
- 13 april; besluitvormende raadsvergadering over aangepaste inrichtingsvisie;
- april-aug; afronden ontwerp bestemmingsplan, anterieure overeenkomst, onderzoeken, hergebruiksplan;
- sept; College akkoord op ontwerp bestemmingsplan + anterieure overeenkomst en start ruimtelijke procedure;
- jan 2022; Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1; Inrichtingsvisie landgoed Gildebosch (oud);

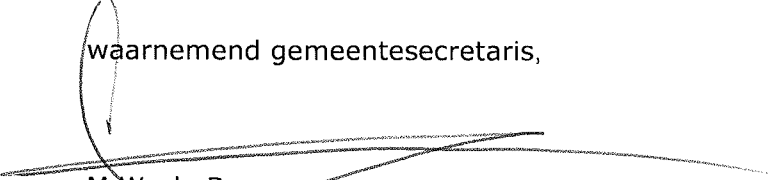
Bijlage 2; Inrichtingsvisie akkoord Gildebosch-Gildewoud

Bijlagen ter informatie

Niet van toepassing.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

waarnemend gemeentesecretaris,




M.W. de Brouwer

Voorstelnr. 13 april 2021

pag. 7

waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhauer

Datum vergadering: 13 april 2021